

Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Altenhof  
**Bebauungsplan Nr. 530 „Badewiese Altenhof“**  
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 530 „Badewiese Altenhof“ umfasst eine knapp zwei ha große Fläche am Werbellinseeufer im Bereich der Badewiese im Ortsteil Altenhof der Gemeinde Schorfheide mit ihren Randbereichen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 215 teilweise, 6/2, 7/1, 8/1, 9/1, 9/3, 10/1, 10/2, 23, 259 und 260 der Gemarkung Altenhof, Flur 2. Das Plangebiet ist über die Waldstraße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Um Altenhof als touristischen Standort am Werbellinsee zu fördern, beabsichtigt die Gemeinde unter anderem, an diesem Standort ein adäquates Naherholungsangebot für die Allgemeinheit mit angemessener infrastruktureller Ausstattung zu sichern. Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) wurde für die Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB erforderlich. Hierdurch werden eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und Rechtskonflikte in Bezug auf den vorhandenen baulichen Bestand beseitigt.

### **Wesentliche Planinhalte**

Zur Sicherung der beabsichtigten Nutzungen auf der Badewiese wird sie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badewiese mit Gastronomie“ festgesetzt, auf welcher wiederum zwei baulich vorbelastete Teilflächen mit besonderem Nutzungszweck („Gastronomie“ sowie „Gastronomie/ Freizeit“) gesichert werden. Mit diesen zweckbezogenen Teilflächen werden ein vorhandenes Gastronomiegebäude sowie das ehemalige Sanitärgebäude gesichert und ein neues gastronomisches und / oder freizeitbezogenes Angebot geplant. Die Parkanlage mit Uferpromenade, Badestelle und Feuerstelle werden in ihrem Bestand festgeschrieben. Dasselbe gilt für das einzelne in dieser Lage vorhandene Wohngebäude. Zur Anbindung des Wohngebäudes und des benachbarten Gastronomiestandorts an das öffentliche Straßenverkehrsnetz (Waldstraße) wird ein vorhandener Stichweg als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und verlängert.

Es handelt sich im Wesentlichen um einen bestandssichernden Bebauungsplan. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzungen erfolgt in Anlehnung an die bestehende Nutzungsintensität und entspricht den Anforderungen an die hier vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Belange von Natur und Landschaft zum Gegenstand hat. Der Umweltbericht dient im Bebauungsplanverfahren als Gutachten und beleuchtet insbesondere die Eingriffs- und Ausgleichsaspekte. Untersucht wurden insbesondere die Folgen des Vorhabens für die abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klimaschutzfunktion), für die biotischen Funktionen und für das Landschaftsbild.

Laut Umweltprüfung sind mit dem vorliegenden Vorhaben nur geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft – durch zusätzliche Versiegelung von 150 m<sup>2</sup> Fläche – und unerhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch die Erweiterung baulicher Anlagen verbunden. Zur Gewährleistung eines Ausgleichs der naturschutzrechtlichen Eingriffe macht der Umweltbericht begründete Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen, die nach ihrer städtebaulichen Abwägung als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert bzw. als Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets gesichert worden sind.

So wird neben verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet (Erhalt von Bäumen, Verwendung eines landschaftsangepassten Belags der Uferpromenade und Minimierung der Bodenversiegelung durch den Straßenbau) auch die Entsiegelung von 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche außerhalb des Plangebiets bestimmt. Eine Entsiegelungsmaßnahme innerhalb des Plangebiets steht nicht zur Verfügung und die in Erwägung gezogene Anpflanzung von Bäumen auf der Badewiese anstelle einer Entsiegelungsmaßnahme würde – da es ein nicht funktionsgerechten Ersatz wäre – eine suboptimale Lösung darstellen.

Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird im Umweltbericht festgehalten, dass die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft mittels der festgesetzten naturschutzrechtlichen Maßnahmen kompensiert werden.

## **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

### Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen mehrstufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden die öffentlichen und privaten Belange durch die Gemeinde gegeneinander und untereinander abgewogen.

Am 21.02.2005 wurde eine Scoping-Runde mit den Fachbehörden des Landkreises Barnim (Untere Naturschutzbehörde, Amt für Wirtschaftsentwicklung, Planung und Bauwesen Untere Bauaufsichtsbehörde) durchgeführt. Hierbei wurden auch Hinweise zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades bei der Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 Satz 2 BauGB eingeholt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerrunde in Altenhof am 06.04.2005. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert, Stellung zum Vorentwurf zu nehmen. Nach Auswertung der Stellungnahmen erfolgte die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vom 25.07.2005 bis zum 25.08.2005. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert, Stellung zum Entwurf zu nehmen.

Nach einem mehrjährigen Verfahrensstillstand aufgrund des Fördermittelverfahrens für die benachbarte Steganlage entschied die Gemeinde in 2011, das formelle Beteiligungsverfahren zum überarbeiteten Planungsentwurf vom 14.12.2011 zu wiederholen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 16.01.2012 bis zum 15.02.2012 und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Daran anschließend wurden nur noch geringfügige Änderungen an der Planung erforderlich. Lediglich der von diesen Änderungen berührte Landkreis Barnim wurde zu den geänderten Bestandteilen im neuen Entwurf vom 06.06.2012 beteiligt.

### Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Verfahrensverlauf Anregungen von vier Bürgern zum Bebauungsplan Nr. 530 „Badewiese Altenhof“ vorgetragen.

Im Zuge der Abwägung wurde folgenden Anregungen *entsprochen*:

- Verlängerung des privaten Wegs (ehemals Flurstück 22, aktuell Flurstück 260) bis zur Badewiese, um die verkehrliche Erschließung des vorhandenen Gastronomiegebäudes auf der Badewiese zu ermöglichen, und Festsetzung einer wassergebundenen Oberfläche
- Einplanung einer zweiten gastronomischen Einrichtung auf dem Flurstück 6/2 (zugestimmt wurde unter der Maßgabe, dass diese Anlage am Standort des ehemaligen Sanitärgebäudes geplant wird und die Grundfläche auf ein Minimum reduziert wird)
- Einräumung eines breiteren, allgemein freizeitbezogenen Nutzungsspielraums für die auf dem Flurstück 6/2 geplante gastronomische Einrichtung unter Berücksichtigung des Erholungszwecks der Badewiese

*Nicht entsprochen* wurde folgenden Anregungen:

- Zulassung eines Bootsschuppens auf dem Flurstück Nr. 24 (die betroffene Fläche wurde im Verfahrensverlauf aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen)

### Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Es gingen Stellungnahmen von insgesamt 18 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von 5 Nachbargemeinden ein. Neben einer Reihe von Einwänden und Anregungen, die die Inhalte des Bebauungsplans betreffen, wurden auch viele Hinweise vorgebracht, die aufgrund fachgesetzlicher Bestimmungen – unabhängig vom Regelungsinhalt des Bebauungsplans nach BauGB – zu beachten sind und daher teilweise als Hinweise in die Planung aufgenommen sind.

Im Zuge der Abwägung wurde folgenden Anregungen *entsprochen*:

- Verzicht auf die Neuplanung von weiteren Einfamilienhäusern auf den Flurstücken 24 und 25 aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet, im Außenbereich und (teilweise) im Uferschutzbereich
- Minimierung der zusätzlichen Flächenversiegelung durch geeignete Festsetzungen
- Festsetzung eines wasserdurchlässigen und landschaftstypischen Oberflächenbelags für die Uferpromenade

Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Groß Schönebeck  
**Bebauungsplan Nr. 530 „Badewiese Altenhof“**  
**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

- Sicherung der Flächen im östlichen Bereich des Plangebiets als Flächen für Wald anstatt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“
- Verlegung des geplanten Gastronomie-Standorts auf dem Flurstück 6/2 zum ehemaligen Sanitärgebäude und Reduzierung der zulässigen Grundfläche zur Vermeidung von Eingriffen in den Wald
- Vermeidung von Baumfällungen im Plangebiet
- Kompensation der zusätzlichen Bodenversiegelung durch eine Entsiegelungsmaßnahme außerhalb des Plangebiets anstatt von Baumpflanzungen im Plangebiet

*Nicht entsprochen* wurde folgenden Anregungen:

- Verzicht auf die geplante Erweiterung der bestehenden gastronomischen Einrichtung an der Uferpromenade (Die Sanierung und Erweiterung des Gebäudes ist bereits parallel zum Bauverfahren genehmigt und realisiert worden.)

### **Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

Am 06. Oktober 2004 hat die Gemeinde Schorfheide den Selbstbindungsbeschluss für das strategische Entwicklungskonzept „Strategien für Altenhof“ gefasst. Damit wurde u.a. das Ziel bestätigt, die Gesamtentwicklung von Altenhof als touristischen Standort am Werbellinsee zu fördern.

Da an der Badestelle und der dazugehörenden Liegewiese während der Badesaison Hochbetrieb herrscht, hat die Qualifizierung und Aufwertung der öffentlichen Liegewiese eine besonders hohe Priorität. Das übergeordnete Ziel des Bauungsplanes besteht insofern darin, die touristische Entwicklung Altenhofs zu fördern, indem im Bereich der Badewiese ein adäquates Naherholungsangebot für die Allgemeinheit mit angemessener infrastruktureller Ausstattung gesichert wird.

Die ausgewählte Planvariante stellt nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten die zur Erfüllung der kommunalen Planungsziele am besten geeignete Variante dar. Zur Sicherung des öffentlichen Standortcharakters wird die Badewiese unter Einbeziehung der im Privateigentum befindlichen Anteile der Wiese als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die am Standort vorhandene Infrastruktur (Badestelle, Feuerstelle, Park und Uferpromenade, Gastronomiegebäude, ehemaliges Sanitärgebäude) wird langfristig gesichert. Durch die Festsetzungen werden klare Regelungen hinsichtlich der möglichen Nutzungen und der Erschließung getroffen.

Neue Entwicklungsmöglichkeiten werden in einem nur geringfügigen Maß und unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft geschaffen. Insbesondere auf die ursprünglich angedachte Planung zusätzlicher Wohngrundstücke wird im Rahmen der Abwägungsentscheidung aufgrund der sensiblen landschaftlichen Lage verzichtet. Über den Bestand hinaus ist im Wesentlichen die Anlage eines gastronomischen und/ oder freizeitbezogenen Angebots vorgesehen, das in die Badewiese integriert wird zur Attraktivitätssteigerung des Standorts beitragen soll. Hierbei ist die nutzbare Fläche nach Abwägung verschiedener Planungsvarianten so abgegrenzt worden, dass ein Eingriff in die angrenzenden natürlichen Waldgesellschaften vermieden wird. Die hier zusätzlich ermöglichte Bebauung ordnet sich nach Art und Maß dem freizeit- und erholungsbezogenen Charakter der Badewiese unter.

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen stellen aus städtebaulicher Sicht einen Kompromiss zwischen den Anforderungen an die infrastrukturelle Aufwertung der Badewiese und einer für das Orts- und Landschaftsbild verträglichen Gebietsentwicklung dar. Angesichts des übergeordneten Planungsziels der touristischen Entwicklung Altenhofs, der bestandsorientierten Herangehensweise und der Berücksichtigung der Umweltbelange sind im Zuge des Verfahrens keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden.

Gemeinde Schorfheide, den 29.08.2012  
Bauamt

Manuela Brandt